



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 844 899  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2  
0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Styrevik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader		42 326	213 823
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 326</b>	<b>213 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 326</b>	<b>-213 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		236 975	139 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>236 975</b>	<b>139 172</b>
Annen rentekostnad		48 311	40 580
Andre finanskostnader		200 000	200 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>248 311</b>	<b>240 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 336</b>	<b>-101 408</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-53 662	-315 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Parkeringsplasser	5	1 200 000	1 200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	7	20 416 720	20 168 379
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 416 720</b>	<b>20 168 379</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 416 720</b>	<b>20 168 379</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 616 720</b>	<b>21 368 379</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 300)	2	3 000 000	3 000 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital, overført fra aksjekapital	2		
Annen egenkapital	2		
Udekket tap		5 560 603	5 506 941



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 560 603</b>	<b>-5 506 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 560 603</b>	<b>-1 506 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		271 648	268 367
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	22 905 675	22 606 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 177 323</b>	<b>22 875 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 177 323</b>	<b>22 875 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 616 720</b>	<b>21 368 379</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	6		



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning Til generalforsamlingen i NYDALEN BOLIG AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYDALEN BOLIG AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Vidar Øyslebø  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MCOMZ-NTY0X-GE0AO-JDP44-QNNK4-GXLFZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Vidar Øyslebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2354963

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-05-11 14:04:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: MCOMZ-NTY0X-GE0AO-JDP44-QNWK4-GXLFZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**NYDALEN BOLIG AS**

Balanse pr. 31. desember

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Parkeringsplasser	5	1 200 000	1 200 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd	7	20 416 720	20 168 379
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 416 720</b>	<b>20 168 379</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 616 720</b>	<b>21 368 379</b>


NYDALEN BOLIG AS organisasjonsnummer 986 844 899

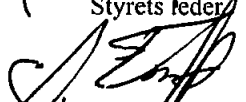
**NYDALEN BOLIG AS**

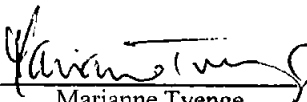
Balanse pr. 31. desember

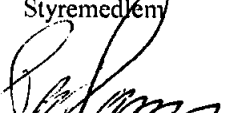
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 300)	2	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital, overført fra aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-5 560 603	-5 506 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 560 603</b>	<b>-5 506 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 560 603</b>	<b>-1 506 941</b>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		271 648	268 367
Annen kortsiktig gjeld	6	22 905 675	22 606 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 177 323</b>	<b>22 875 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 177 323</b>	<b>22 875 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 616 720</b>	<b>21 368 379</b>

Oslo, 10.03.2020  
Styret i NYDALEN BOLIG AS

  
Hans Petter Styrevik  
Styrets leder

  
Stig Finvold  
Styremedlem

  
Marianne Tvenge  
Styremedlem

  
Pål Hansen  
Styremedlem/Daglig leder

NYDALEN BOLIG AS organisasjonsnummer 986 844 899



**NYDALEN BOLIG AS**

Resultatregnskap pr. 31. desember

<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>	Note	2019	2018
Andre driftskostnader		42 326	213 823
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>42 326</b>	<b>213 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 326</b>	<b>-213 823</b>
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		236 975	139 172
Rentekostnader		-48 311	-40 580
Andre finanskostnader		-200 000	-200 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 336</b>	<b>-101 408</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>
Overføringer			
Overført til udekket tap		-53 662	-315 231
<b>Sum overføringer</b>		<b>-53 662</b>	<b>-315 231</b>

NYDALEN BOLIG AS organisasjonsnummer 986 844 899



## NYDALEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

#### NOTE 2 - EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen egenkapital overført fra aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01 2019	3 000 000	1 000 000	-5 506 941	-1 506 941
Årets resultat			-53 662	-53 662
<b>Egenkapital 31.12 2019</b>	<b>3 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-5 560 603</b>	<b>-1 560 603</b>

Selskapet aksjekapital, kr. 3.000.000, er fordelt på 10.000 aksjer à kr 300.

Aksjer eies av:

Gunnar Schjelderups vei 11 AS, kontrolleres av styremedlemmer	50 %
Fram Realinvest AS, kontrolleres av nærstående til styremedlem	50 %

Aksjekapitalen er tapt. Styret mener fortsatt drift er forsvarlig så lenge selskapet ikke har ekstern gjeld. Løpende drift støttes av aksjonærene ved behov.



## NYDALEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

#### NOTE 3 - SKATTER

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

	2 019	2 018
<b>Årets skatter:</b>		
Betalbar skatt	1) 0	0
Endring utsatt skatt		
Årets skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Regnskapsmessig resultat	-53 662	-315 231
Permanente forskjeller	0	0
Midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Skattegrunnlag	<u>-53 662</u>	<u>-315 231</u>
Skatter herav, 22%	1) 0	0

#### Beregning av utsatt skatt / - skattefordel

Grunnlag for beregningen er henført til følgende poster:

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-204 948	-204 948
Anleggsmidler/langsiktig gjeld	-20 500 000	-20 500 000
Underskudd til fremføring	-8 867 791	-8 814 130
Grunnlag utsatt skatt / (utsatt skatte fordel)	<u>-29 572 739</u>	<u>-29 519 078</u>
Utsatt skatt 22%	<u>-6 506 003</u>	<u>-6 494 197</u>

Utsatt skattefordel er ikke innarbeidet i balansen.

#### NOTE 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE m.m

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 9.400.

Beløpet er oppgitt eksklusive merverdiavgift.



## NYDALEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

#### NOTE 5 - EIENDOMSPROSJEKT OG TOMT

Selskapet har oppført boligeiendom på egen tomt i Oslo. Det er bygget 384 leiligheter samt parkeringsplasser og en barnehage. Prosjektet er ferdigstilt. Alle leilighetene og barnehagen er solgt. Noen parkeringsplasser gjenstår for salg.

#### NOTE 6 - PANTSTILLELSER / FORPLIKTELSER

	2 019	2 018
Avgitte garantier: Oslo Kommune	20 000 000	20 000 000
Avsatt til forpliktelser:		
Avsatt til bygging jernbaneundergang	20 000 000	20 000 000
Avsatt for garanti som ikke dekkes av entreprenør	500 000	500 000
Totale avsetninger	20 500 000	20 500 000

#### NOTE 7 - BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd bundet av avgitte garantier	20 000 000	20 000 000
--	------------	------------